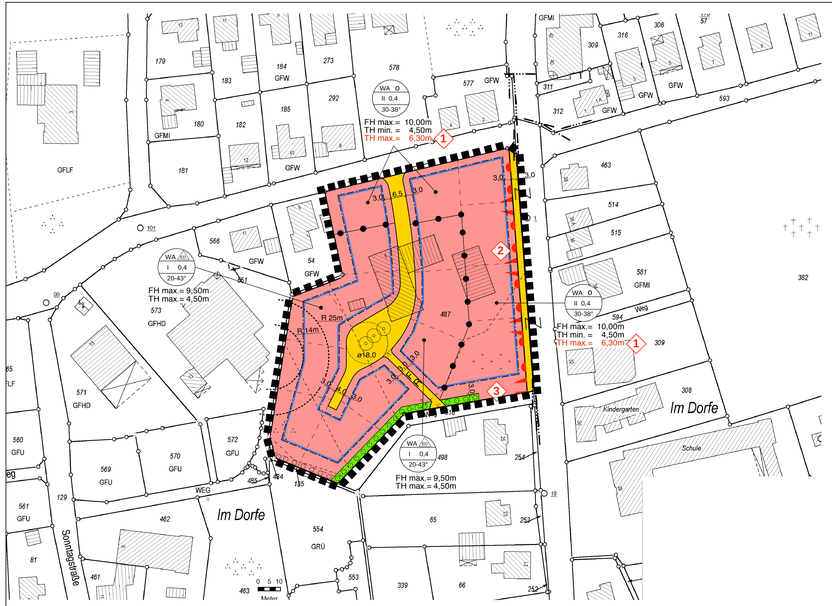


FÜR DIE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

1 Änderung der Traufhöhe von „min. 4,50 m" auf „min. 4,50 / max. 6,30 m"

2 Festsetzung Zu- und Abfahrtsverbot / Einfahrtsbereiche

3 Änderung von „Öffentliche Grünfläche" mit der überlagernden Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" in „Allgemeines Wohngebiet"

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.12.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Dieser Beschluß ist am 28.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hiddenhausen, den 14.11.2012

Der Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.07.2012 bis 23.08.2012 an der Bauleitplanung beteiligt.
Hiddenhausen, den 14.11.2012

Der Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.07.2012 bis 23.08.202 an der Bauleitplanung beteiligt.
Hiddenhausen, den 14.11.2012

Der Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Gem. § 3 (2) BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.11.2012 bis 09.01.2013 erneut an der Bauleitplanung beteiligt.
Hiddenhausen, den 23.01.2013

Der Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Gem. § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.11.2012 bis 09.01.2013 erneut an der Bauleitplanung beteiligt.
Hiddenhausen, den 23.01.2013

Der Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Diese 2. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 21.03.2013 durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen worden.
Hiddenhausen, den 26.03.2013

Der Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

Diese 2. vereinfachte Änderung wurde am 24.04.2013 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Hiddenhausen, den 30.04.2013

Der Bürgermeister
gez. Rolfsmeyer

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max = Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH min = Minimale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F + R - Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

2 Einfahrtsbereich

2 Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

487 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Baumstandorte, genauer Standort nach Detailplanung

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Lärmvorbelasteter Bereich lt. Immissionsgutachten, siehe Hinweis Nr. 6
Ab einer Entfernung von 14 m wird der Spitzenpegel für MI-Schutzrechte eingehalten
Ab einer Entfernung von 25 m wird der Spitzenpegel für WA-Schutzrechte eingehalten

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

20 - 43 ° Dachneigung

TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m bei eingeschossigen, bzw. 10,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden bezogen auf die Oberkante der Straßenachse der fertig ausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

1 Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf die Höhe von 4,50 m bezogen auf die Oberkante der Straßenachse der fertig ausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
Bei den zweigeschossig festgesetzten Gebäude muß eine Mindesttraufhöhe von 4,50 m eingehalten werden.
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,30 m.
Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der konstruktive tatsächliche Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu 25% zulässig.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) sind in dem mit maximal eingeschossiger Bauweise festgesetzten Bereich max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Gem. § 9(1) Nr. 20 und 25a BauGB

4.1 Zur Grüneinfriedigung der Grundstücke dürfen nur geschnittene Hecken aus bodenständigen Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze verwendet werden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

1) Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

AUSSENWANDFLÄCHEN

2) Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als weiße bis graue Putzbauten, in weißem Kalksandstein oder in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk -unglasiert und unbossiert-, auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Bauten aus Holz, dunkel lasiert, naturbelassen oder weiß gestrichen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (brettrauhe Schalung)

Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften das gleiche Material zu verwenden.

DACHNEIGUNG

3) Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

DACHFORM

4) Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen und insbesondere wenn solartechnische Gesichtspunkte Sonderdachformen erfordern oder es sich um ein untergeordnetes Bauteil handelt.

Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform auszubilden

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

DACHEINDECKUNG

5) Alle Dächer sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Ebenfalls zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung).

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

6) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form lebender Hecken aus bodenständigen Gehölzen auszuführen. Zäune sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m nur hinter den Abpflanzungen zulässig.

7) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrünende Holzkonstruktionen oder Hecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

8) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind teilversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.

9) Zur Grüneinfriedigung der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken aus bodenständigen Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.

MÜLLTONNEN

10) Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

HINWEISE

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2) Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988, Teil 4, Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.
Sofern Brauchwasser (z.B. Regenwasserzisternen) nicht nur im Außenbereich (z.B. zur Gartenbewässerung) genutzt wird, sondern eine Brauchwasserleitung auch in das Wohnhaus gelegt wird, um z.B. die Toilettenspülung damit zu betreiben, ist folgendes zu beachten:
Nach der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) handelt es sich hier um Wasser, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und deshalb nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden darf.
Auf § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 wird verwiesen.

3) Es steht jedem Bauherren frei, sein Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Versickerung soll großflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Bei gezielter Einleitung in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
Es wird den Bauherren im Sinne der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Hiddenhausen empfohlen, Niederschlags- und/oder Grauwasser zu speichern und z. B. für die Toilettenspülanlage zu nutzen. Soweit die Anlage (Zisterne) in der Lage ist, mindestens 40 l pro qm angeschlossener Fläche zu speichern, reduziert sich die für die Gebührenrechnung relevante angeschlossene Fläche um 50 %.

4) Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen wird den Bauherren empfohlen, die folgenden Maßnahmen zur Eingrenzung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Pflanzflächen zu berücksichtigen: Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf das notwendige Maß; Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren; Schutz des Bodens, Durchführung der Bodenarbeiten nach einschlägig geltender DIN-Norm unter Berücksichtigung der Bearbeitungsgrenzen; Zeitliche Abstimmung der Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf die Vegetationsperiode.

5) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

6) Lärmvorbelasteter Bereich (Überschreitung max. 5 dB(A) in seltenen Fällen (s. Akus GmbH schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur geplanten Umnutzung des "Udings Hof" vom 20.06.2006 und s. Pkt. 6.3 'Immissionsschutz' der Begründung zu diesem Bebauungsplan)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 09.01.2009

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Herford, den 09.01.2009

Kreis Herford
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt Lückingsmeier

Die Gemeinde hat am 21.04.2008 gem. §§ 2, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 03.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hiddenhausen, den 08.10.2008

Rolfsmeyer
Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 29.09.2008 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Hiddenhausen, den 08.10.2008

Rolfsmeyer
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.10.2008 bis 14.11.2008 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Hiddenhausen, den 08.01.2009

Rolfsmeyer
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 18.12.2008 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Hiddenhausen, den 08.01.2008

Rolfsmeyer
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 10.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 10.01.2009 Rechtskraft erlangt.
Hiddenhausen, den 12.01.2009

Rolfsmeyer
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

Dieser Bebauungsplan ist als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' gem. § 13 a BauGB aufgestellt worden.

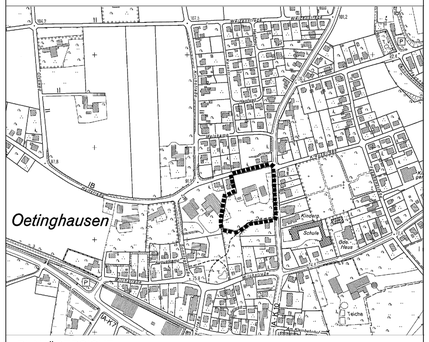
Urprungsplan
einschließlich der 1. Änderung, Februar 2011, Wolters Partner, Coesfeld

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. OE 11

"WOHNGEBIET IM BEREICH

HOLTSTRASSE / EILSHAUSER STRASSE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	Dez. 2008	Urspungsplan einschl. 1. Änderung
	21.03.2013	2. Änderung / Satzung
PL GR	48x110	
BEARB.	Ti / Bo	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL
DARUPER STRASSE 15 • 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9406-0 FAX (02541) 6008